



Stadt Butzbach

Stadtteil Münster

Bebauungsplan

„Im Brühl / Auf den Brühläckern“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- E n t w u r f -

September 2020

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl / Auf den Brühläckern“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante oberster Vollgeschosdecke. Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 5,0 m über der Oberkante oberster Vollgeschosdecke.
 - 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf höchstens 25 m betragen.
 - 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind (bis auf die Bauverbotszone) innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.
 - 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind je volle 170 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
Im WA 3 sind je volle 300 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
Im WA 2 und 4 sind je volle 250 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
 - 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

- 6.2 Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- 6.3 Schutt, Materiallager und das Schnittgut im Plangebiet sind vollständig im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entnehmen.
- 6.4 Der Bereich des anzulegenden Gehweges an der L3353 ist im April bis Oktober im Jahr vor seiner Anlage dauerhaft in kurzgrasigem Zustand zu pflegen. Wird dies durchgeführt, kann auch im Winterhalbjahr mit den Arbeiten begonnen werden. Soll im Sommerhalbjahr der Weg hergestellt werden, so kann dies frühestens im Mai (nach der Winterruhe der Tiere), geschehen. Wurde bereits zuvor regelmäßig die Vegetation kurzgehalten, so bestehen keine zeitlichen Beschränkungen.
- Weiterhin sind sämtliche Versteckplätze (Schutt, Steine, Holz, Schnittgut etc.) aus dem Plangebiet im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abzutransportieren. Das Plangebiet ist danach bis zum Baubeginn unattraktiv zu gestalten und ggf. grobschollig umzubereiten.
- 6.5 Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (Gehölzbestand) und insbesondere in die Lebensstätten des Haussperlings (Ersatzkästen) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.
- 6.6 Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen oder entspiegelten Scheiben erfolgen.
- 6.7 An jedem Neubau ist ein Koloniekasten für den Haussperling im Bereich des Traufs anzubringen.
- 6.8 Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- 7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 Laubbäume (Mindestqualität HSt. 3 x v, mB, Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung von Grundstückseinfahrten im Rahmen der Erschließungsplanung festzusetzen.
- 8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen.

- B Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen ist in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen (A) zu setzen. Hierbei werden folgende Werte festgesetzt:
Retentionsvolumen: $V/\text{Retention (m}^3) = A \text{ (m}^2) \times 0,0135 \text{ (m}^3/\text{m}^2)$
Drosselabfluss: $Q/\text{Dr} = A \text{ (m}^2) / 100 \times 0,124 \text{ (l/s } 100 \text{ m}^2)$.
- C Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 1.1** Als Dachfarben sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 1.2** Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- 1.3** Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
- 1.4** Die Dächer von Staffelgeschossen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als Flachdach, d.h. als Dächer mit weniger als 5° Neigung, auszuführen.
- 1.5** Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.
- 2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
Werbeanlagen an Gebäuden mit gewerblicher Nutzung sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.

Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.

Der Straßenverkehr auf der L 3353 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

- 3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - 3.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.
Nach § 6 Abs. 8 Nr. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Geländeoberfläche ohne Abstandsflächen (mind. 3,0 m) auf oder entlang von Nachbargrenzen zulässig.
 - 3.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.
- 4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - 4.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
 - 4.2 Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
 - 4.3 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
 - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
 - sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).
 - 4.4 Innerhalb der Sichtfelder im Einmündungsbereich der L 3353 dürfen Gehölze eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnfläche nicht überschreiten.

D Hinweise und Empfehlungen

1 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird ausdrücklich empfohlen.

2 Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3 Altlasten

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist das Grundstück unter der ALTIS-Nr. 440.005.100-000.024 erfasst. Es besteht ein Eintrag, dass zwischen 08/2016 und 11/2016 eine Kfz-Aufbereitung bestanden hat. Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich, auf Basis der vorliegenden Untersuchungen, keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten, die zu sanieren wären.

Werden dennoch innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen (hier: L 3353)

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5 Artenschutzrechtliche Hinweise

5.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

- 5.2 Auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten.
- 5.3 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

6 Gehölzpflanzungen

- 6.1 Für Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke werden folgende Arten empfohlen:

Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Obstbäume heimischer Sorten.

Sträucher (Höhe mind. 60 cm):

Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Mespilus germanica* (Echte Mispel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rubus spec.* (Brombeere, Himbeere), *Salix caprea* (Salweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder).

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Parthenocissus tric. „Veitchii“* (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolius* (Selbstkletternder Wein), *Vitis vinifera* (Weinrebe), Spalierobst.

- 6.2 Für Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende (klimaangepasste) Arten empfohlen:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Platane (*Platanus acerifolia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia „Monophylla“*), Schnurbaum (*Sophora japonica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus „Fastigiata“*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Stadtlinde (*Tilia cordata „Greenspire“*).

7 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind gemäß dem baugenehmigten Freiflächenplan (Bestandteil der Baugenehmigung bzw. des Antrages auf Freistellung von Baugenehmigungsverfahren) herzustellen. Abweichungen bedürfen immer einer neuen Genehmigung.